

### Informações

<b>Nome:</b> RBR Alpha Fundo de Fundos
<b>Código de Negociação:</b> RBRF11
<b>Gestor:</b> RBR Asset Management
<b>Objetivo:</b> Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos Imobiliários ("FII"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário
<b>Início Atividades:</b> 12 de setembro de 2017
<b>Taxa de Gestão:</b> 0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
<b>Taxa de Administração:</b> 0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
<b>Taxa de Performance:</b> 20% sobre o que exceder o Benchmark
<b>Benchmark:</b> Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b> Mensal
<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado
<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
<b>Patrimônio Líquido:</b> R\$ 77.424.318,92
<b>Cotas Emitidas:</b> 809.992
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b> R\$ 95,59

### NOTA DO GESTOR

É com grande prazer que divulgamos o relatório do RBR Alpha Fundo de Fundos ("RBR Alpha", "RBRF11" ou "Fundo") referente aos resultados de outubro de 2017.

O mês de outubro foi marcado pela aprovação dos cotistas a solicitação feita pela RBR via Carta Consulta. A partir de 6 de novembro, com a divulgação da Assembleia Geral Extraordinária, ficamos autorizados a comprar cotas de fundos imobiliários ("FIIs") administrados pelo BTG Pactual, mesmo administrador do RBR Alpha. Fundos administrados pelo BTG representam aproximadamente 50% da nossa carteira alvo, e aprovar o investimento nos mesmos representa passo fundamental para a implementação da gestão ativa RBR. Na próxima página, apresentamos um gráfico com o percentual alocado por estratégia ao final de outubro. Se considerarmos a mais recente composição dos investimentos, a alocação do Fundo em FIIs e CRIs já passa de 60% dos recursos captados na oferta. Vale destacar o 'block trade' ocorrido em novembro, onde adquirimos uma posição de aproximadamente R\$ 7 milhões em FVBI11, fundo imobiliário que detém exclusivamente um edifício corporativo AAA na Faria Lima (mais informações na seção Fatos Relevantes / Eventos Subsequentes).

Após a alocação eficiente dos FIIs "tijolo", pretendemos atingir rapidamente uma alocação de 20% do RBR Alpha em uma carteira de certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"), com rendimento esperado superior a CDI + 3% a.a., sólidas garantias, e altamente pulverizada. Acreditamos que o investimento nestes ativos impactará positivamente a distribuição de resultado mensal do Fundo no médio-longo prazo.

Acreditamos que a retomada do crescimento econômico, aliado a um período mais longo de juros baixos, será altamente positiva para o mercado de FIIs. Concentraremos nossa alocação em fundos que se beneficiem do atual cenário econômico, especialmente aqueles com atuação no mercado de São Paulo, onde já observamos queda da vacância média e esperamos uma retomada dos preços de aluguel a partir do segundo semestre de 2018 ou primeiro semestre de 2019.

Neste cenário mais benigno, vemos muitas ofertas de novos FIIs no pipeline. Além de contribuir para um mercado maior e mais líquido, esta dinâmica de mercado é importante para a RBR implementar sua gestão ativa de diversificação do portfólio.

Por último, gostaríamos de destacar que a gestão do Fundo deve ser medida no médio-longo prazo, preferencialmente num período acima de 12 meses. Lembrando que a estratégia do RBRF11 foca no ganho de capital dos ativos investidos, algo que requer tempo para maturação dos investimentos. Esta estratégia tem como base uma gestão mais ativa e dinâmica que a média dos fundos imobiliários disponíveis no mercado.

Resumo	out-17	set-17 *	Acum 2017	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809,992	809,992	809,992	809,992	809,992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100.80	R\$ 100.00	R\$ 100.00	R\$ 100.00	R\$ 100.00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 99.99	R\$ 100.80	R\$ 99.99	R\$ 99.99	R\$ 99.99
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0.3250</b>	<b>R\$ 0.2084</b>	<b>R\$ 0.5334</b>	<b>R\$ 0.5334</b>	<b>R\$ 0.5334</b>
<b>Dividend Yield</b>	<b>3.94%</b>	<b>2.53%</b>	<b>3.24%</b>	<b>3.24%</b>	<b>3.24%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-0.48%</b>	<b>1.01%</b>	<b>0.52%</b>	<b>0.52%</b>	<b>0.52%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>-0.38%</b>	<b>1.00%</b>	<b>0.62%</b>	<b>0.62%</b>	<b>0.62%</b>
CDI	0.65%	0.40%	8.69%	11.05%	1.05%
% do CDI	-58.37%	246.74%	n/a	n/a	58.69%

\* O Fundo iniciou suas operações em 12/09/2017

\*\* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

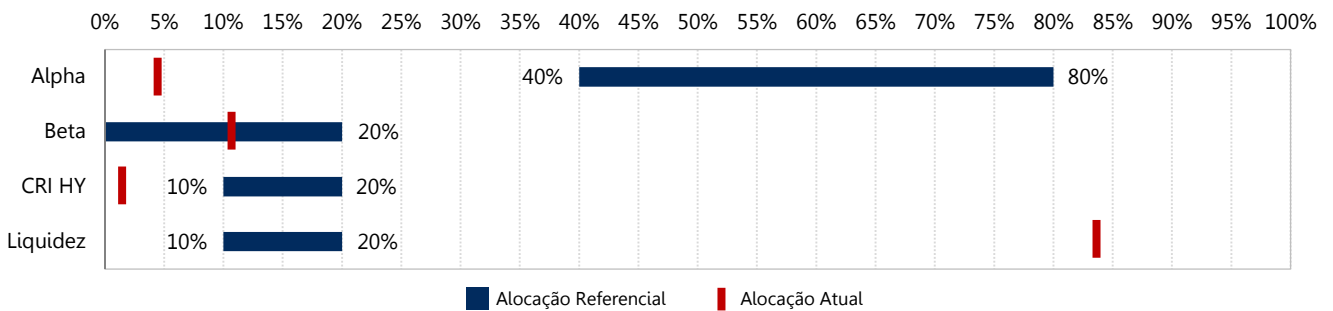
## INVESTIMENTOS

### Estratégia de investimentos

O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

<b>Ativos "Alpha"</b>	Principal estratégia do Fundo, com foco em fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis prontos, majoritariamente abaixo do custo de reposição, com objetivo de capturar a valorização dos ativos independentemente do nível de dividendos pagos
<b>Ativos "Beta"</b>	Posições táticas, focando em fundos imobiliários com ativos estabilizados e que pagam dividendos constantes. Estes fundos são mais sensíveis às oscilações de curto prazo do quadro macroeconômico como redução ou aumento da taxa de juros. Em um momento mais otimista do mercado, alocaremos um percentual maior nesta estratégia
<b>CRI High Yield</b>	Geração de retornos acima do benchmark através de investimentos em dívida imobiliária, com garantias e recebíveis imobiliários. Miramos um retorno esperado maior do que NTN-B + 2% com foco na qualidade das garantias imobiliárias. Nesta estratégia entendemos que a diversificação é fundamental para mitigar riscos
<b>Liquidez</b>	Recursos aguardando alocação futura. São momentaneamente investidos em ativos de alta liquidez (Tesouro, Fundos de Renda Fixa, FIs e/ou CRIs High Grade (Retorno esperado menor do que NTN-B + 2% com foco no crédito corporativo)

### Alocação referencial (Mínima e Máxima) – out/17

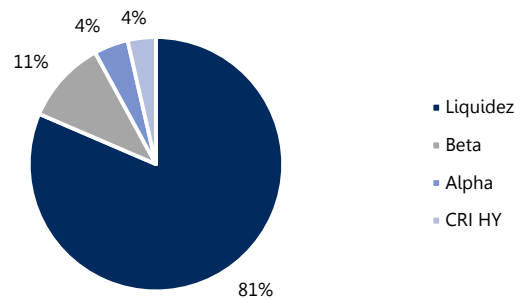


### Alocação Setorial (out/17)

Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

A correta leitura do ciclo imobiliário de cada setor de mercado é um componente importante do "Alpha" que o fundo pretende gerar nos próximos anos.

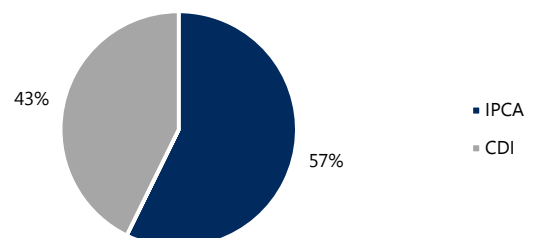
### Composição da Carteira



### Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação

Fundo em processo de alocação

### CRI HY – Índice de Correção



**DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

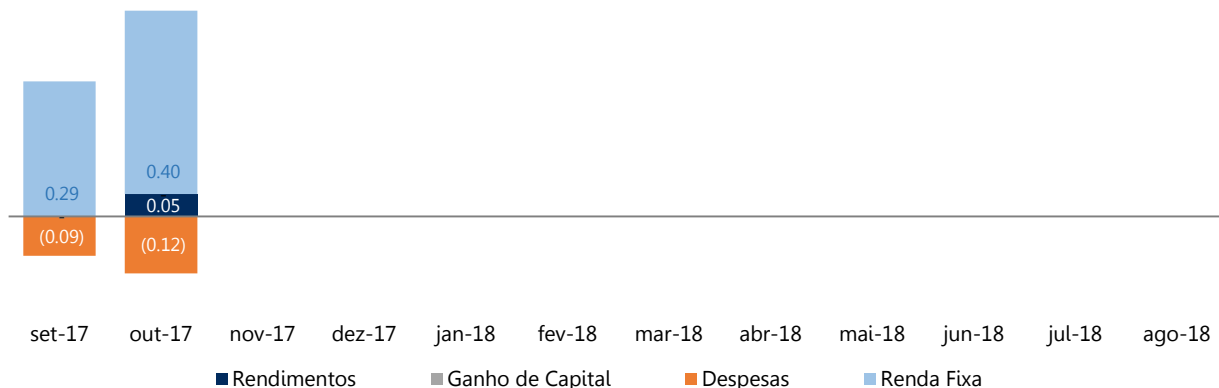
O Fundo efetuará a distribuição de no mínimo 95% do resultado mensalmente, e não adotará como prática neste momento a linearização da distribuição de lucros. Distribuições de lucros serão feitos pelo regime de caixa. O Fundo distribuirá R\$ 0,3250 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento foi realizado em 21/11/2017, aos detentores de cotas em 10/11/2017.

Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

Fluxo de Caixa	out-17	set-17	Acum 2017	Acum 12m	Início
<b>Receitas</b>					
Rendimentos	39,595	-	39,595	39,595	39,595
Ganho Capital	-	-	-	-	-
CRI	-	-	-	-	-
Liquidez	324,447	238,586	563,034	563,034	563,034
<b>Total Receitas</b>	<b>364,043</b>	<b>238,586</b>	<b>602,629</b>	<b>602,629</b>	<b>602,629</b>
(-) Despesas	(100,825)	(69,792)	(170,617)	(170,617)	(170,617)
<b>Resultado</b>	<b>263,217</b>	<b>168,794</b>	<b>432,012</b>	<b>432,012</b>	<b>432,012</b>
(-) Reservas	-	-	-	-	-
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>263,217</b>	<b>168,794</b>	<b>432,012</b>	<b>432,012</b>	<b>432,012</b>
% Resultado	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0.3250	R\$ 0.2084	R\$ 0.5334	R\$ 0.5334	R\$ 0.5334
Dividend Yield (anualizado)	3.94%	2.53%	3.24%	3.24%	3.24%

**Composição do Rendimento Histórico (R\$/cota)**

	set-17	out-17	nov-17	dez-17	jan-18	fev-18	mar-18	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18
Resultado R\$	0,2084	0,3250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento R\$	0,2084	0,3250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**RENTABILIDADE**

O Retorno Total Bruto considera tanto a renda gerada pelos fundos imobiliários investidos quanto o ganho de capital auferido na venda dos mesmos. O conceito de Retorno Total Ajustado desconsidera do valor da cota contábil tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o CDI. Desde o início de suas operações, em setembro deste ano, o RBR Alpha gerou um Retorno Total Ajustado de 0,62%, representando 58,7% do CDI no período.

Rentabilidade	out-17	set-17 *	Acum 2017	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100.80	R\$ 100.00	R\$ 100.00	R\$ 100.00	R\$ 100.00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0.3250	R\$ 0.2084	R\$ 0.5334	R\$ 0.5334	R\$ 0.5334
Cota Final Período (R\$)	R\$ 99.99	R\$ 100.80	R\$ 99.99	R\$ 99.99	R\$ 99.99
Renda Acumulada	0.32%	0.21%	0.53%	0.53%	0.53%
Valorização da Cota	-0.80%	0.80%	-0.01%	-0.01%	-0.01%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-0.48%</b>	<b>1.01%</b>	<b>0.52%</b>	<b>0.52%</b>	<b>0.52%</b>
<b>Retorno Total Ajustado **</b>	<b>-0.38%</b>	<b>1.00%</b>	<b>0.62%</b>	<b>0.62%</b>	<b>0.62%</b>
CDI	0.65%	0.40%	8.69%	11.05%	1.05%
% do CDI	-58.37%	246.74%	n/a	n/a	58.69%

\* O Fundo iniciou suas operações em 12/09/2017

\*\* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

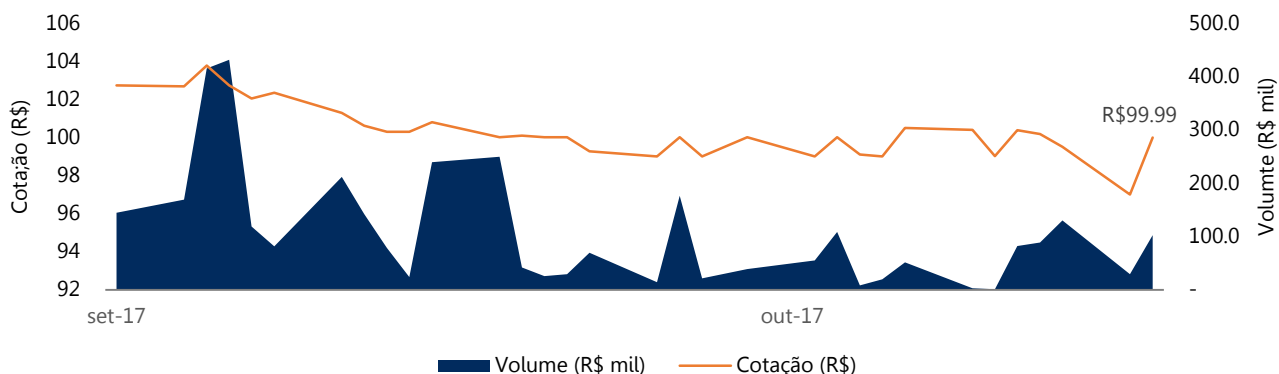
## MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Novembro 2017

As cotas do RBR Alpha Fundo de Fundos (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde setembro/2017.

Negociação	out-17		set-17		Acum 2017		Acum 12m	
Cotas Negociadas	13,478		20,037		33,515		33,515	
Cotação Fechamento	R\$	99.99	R\$	100.59	R\$	99.99	R\$	99.99
Volume Total (R\$'000)	R\$	1,343.7	R\$	2,054.2	R\$	3,397.9	R\$	3,397.9
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$	64.0	R\$	186.7	R\$	106.2	R\$	106.2

### Cotação Histórica e Volume Negociado



## FATOS RELEVANTES / EVENTOS SUBSEQUENTES

Destacamos o 'block trade' ocorrido em novembro, onde adquirimos uma posição de aproximadamente R\$ 7 milhões em FVBI11, fundo imobiliário que detém exclusivamente um edifício corporativo AAA na Faria Lima. Dado o momento atual do edifício e perspectivas para a região, esperamos um aumento expressivo no aluguel nos próximos 5 anos, e conseqüentemente uma valorização do ativo. Acreditamos que a capacidade de alocação do RBRF11 reflete o bom relacionamento que a RBR mantém com os principais players do mercado de FII's.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

